

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

КАФЕДРА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ДОПУЩЕНА К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой
_____ Т. В. Борздова
«__» _____ 2014 г.

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ ГОРОДСКИХ
НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Выполнила
студентка 4-го курса
специальности «Менеджмент» _____ А. В. Семижон

Научный руководитель
старший преподаватель кафедры
управления недвижимостью _____ Н. А. Устюшенко

Рецензент
канд. экон. наук, доцент кафедры
управления финансами _____ М. Л. Зеленкевич

Ответственный за нормоконтроль
старший преподаватель _____ Н. А. Устюшенко

Минск 2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ	7
1.1 Сущность кадастровой оценки и особенности ее проведения в Республике Беларусь.....	7
1.2 Классификация земельного фонда в Республике Беларусь.....	16
1.3 Кадастр стран Северной Европы	22
ГЛАВА 2 КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ ГОРОДА КЛЕЦКА.....	30
2.1 Краткая характеристика и анализ рынка недвижимости г. Клецка	30
2.2 Выбор методов оценки и методов расчета стоимости. Оценочное зонирование	40
2.3 Расчет кадастровых стоимостей по различным видам функционального использования земель	43
ГЛАВА 3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ.....	62
3.1 Результаты кадастровой оценки и проблемы, которые возникают при ее проведении	62
3.2 Совершенствование кадастровой оценки в Республике Беларусь.....	65
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	74
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	78
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ А</u> История города Клецка	82
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ Б</u> Перечень тематических слоев исходной информации для выполнения работ по оценочному зонированию земель г. Клецка	83
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ В</u> Распределение сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами по материалу стен, площади и году ввода жилого дома	84
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ Г</u> Распределение сделок купли-продажи с квартирами по количеству комнат, материалу стен и году ввода.....	85

ВВЕДЕНИЕ

Земля всегда считалась одним из основных богатств человечества. Но распоряжаться землей умеет не каждый. Для того чтобы с умом подойти к вопросам, связанным с различными сделками по земле, необходимо знать, как ее оценить. Именно здесь становится актуальным вопрос о кадастровой стоимости земельных участков. Особенно остро в наше время стоит вопрос об оценке земель населенных пунктов.

На сегодняшний день государственный земельный кадастр (далее ГЗК) представляет собой в основном систему государственного кадастрового учета земельных участков для целей регистрации прав. Иными словами фактически выполняет только учетную функцию. Однако одной из основных функций государственного земельного кадастра сегодня продекларирована и фискальная функция, обеспечивающая формирование налогооблагаемой базы для установления земельного налога.

Понятие «кадастровая стоимость» прочно вошло в профессиональный лексикон оценщиков, финансистов, юристов, его часто применяют в нормативно-правовых документах, учебной и научной литературе, обзорах и публикациях. Кадастровая стоимость земельного участка – это публичный эквивалент стоимости земельного участка, который учитывается при исчислении земельного налога, арендной платы за пользование земельными участками, выкупной стоимости земельного участка при его приобретении из государственной и муниципальной собственности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Очевидно, что размер кадастровой стоимости является одной из основных составляющих, определяющих экономическую эффективность использования земельного участка и затраты, связанные с приобретением и использованием земельных участков. Неправильное определение кадастровой стоимости земельного участка может привести к многомиллионным потерям для его правообладателей либо по существу заблокировать отдельные способы его использования (например, путем застройки).

Государственный земельный кадастр имеет хозяйственное значение и предназначен для организации эффективного использования земель и их охраны, планирования хозяйства, размещения и специализации сельскохозяйственного производства, мелиорации земель и химизации сельского хозяйства, обеспечения земельного рынка, юридического удостоверения прав на земельные участки и др. Ведение земельного кадастра

в Республике Беларусь возложено на органы землеустройства (Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь и его предприятия и региональные структуры).

В условиях государственной собственности государственный земельный кадастр преследует в первую очередь производственную цель. Он ведется для рационального использования земельных ресурсов, что определяет его экономическую сущность и комплекс необходимых и организационных действий.

При характерном для нашей страны многообразии форм собственности, когда государство уже перестало быть обязательным участником земельных отношений, именно земельный кадастр через систему регистрации позволяет организовать и систематизировать процесс трансформации земельных участков и прав на них, создавая научно-организационную базу для качественного управления земельными ресурсами; обеспечивает информационную поддержку земельной реформы – процесса коренного преобразования земельных отношений в целях формирования земельного рынка и многоукладности аграрной экономики, равноправного развития различных форм хозяйствования на земле.

Данная тема актуальна для изучения, так как государственная кадастровая оценка необходима не только для оценки стоимости земель с различным целевым назначением, а также для определения размера земельного налога, для этих же земель. Последний пункт достаточно важен в определении, так как от него напрямую зависят поступления в государственный бюджет денежных средств.

Цель данной дипломной работы заключается в выявлении назначения и перспектив развития кадастровой оценки.

Исходя из поставленной цели, можно выделить следующие задачи:

- определить сущность кадастровой оценки;
- изучить содержание деятельности по ведению государственного земельного кадастра;
- определитьназначение государственной кадастровой оценки земель;
- рассмотреть порядок ведения кадастровой оценки;
- выявить проблемы и перспективы развития кадастровой оценки в Республике Беларусь.

Объектом данной работы является кадастровая оценка как сложная система взаимосвязанных экономических, физических и юридических норм.

Предметом является – исследование принципов и методов кадастровой оценки земель городских населенных пунктов в Республике Беларусь.

В первой главе данной дипломной работы определена сущность кадастровой оценки, выявлены особенности проведения кадастровой оценки

в Республике Беларусь, а также рассмотрена, как именно проводится кадастровая оценка в странах Северной Европы, т.к. именно эти страны наиболее оптимально используют данный вид оценки.

Во второй главе выполнена кадастровая оценка городского населенного пункта, а именно города Клецка. Проведены все необходимые расчеты, связанные с правильным определением кадастровой стоимости населенного пункта.

В третьей главе даны результаты кадастровой оценки города Клецка, проблемы, связанные с государственной кадастровой оценкой, а также пути их решения в виде массовой оценки земель.

Основными источниками для данной работы являются: Кодекс о земле Республики Беларусь, технический кодекс по установившейся практике (далее ТКП) «Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов Республики Беларусь», учебное пособие «Земельный кадастр» Клебанович Н.В. и учебник для вузов «Земельный кадастр» Чешева А. С. Причиной выбора данных источников стало то, что процесс кадастровой оценки регулируется государством, а значит и законом. Поэтому неотъемлемыми источниками служат кодексы, законодательные акты, указы – они использовались как основные теоретические материалы. Что же касается учебных пособий, то эти книги позволяют более подробно рассмотреть процесс кадастровой оценки земель.